

Naam: P. Jonkman
Datum: 26 maart 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling grondexploitatie Parkbuurt
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar, bijlage met geheimhouding op grond van de Gemeentewet
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 21 februari 2023 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot een inrichtingsplan en verkoopstrategie voor de Parkbuurt. Om de volgende stap te zetten heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de locatie Parkbuurt te willen gaan ontwikkelen, om daarmee te voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. in totaal maximaal 131 woningen. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met de ontwikkeling van Parkbuurt en de grondexploitatiebegroting vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het in exploitatie nemen van het plan Parkbuurt.
2. Op de bij dit voorstel behorende bijlage 'specificatie grondexploitatie' (INT-91368) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
3. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad voor te stellen (Raad – 8199):

4. De grondexploitatiebegroting voor de locatie Parkbuurt conform de 'specificatie grondexploitatie' (INT-91368) waarop geheimhouding is opgelegd, vast te stellen.
5. Een krediet ter grootte van 9,17 mln. euro ter beschikking te stellen- ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
6. Voornoemde krediet te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten van ca. 9,22 mln. euro.

Inleiding

Op 21 februari 2023 (RAAD – 7520) heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot een uitwerking van een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten voor de uiteindelijke gebiedsontwikkeling van Parkbuurt. Op 5 december 2023 (B&W – 10232) heeft het college besloten om de openbare verkoop van de locatie Parkbuurt met

daarbij behorende selectiedocument en ontwikkelkaders (bouwenvelop) uit te zetten en het proces daartoe te starten.

De gemeente treedt vanuit het eigenaarschap op als trekker in deze ontwikkeling. Omdat de plannen invulling geven aan de woningbouwopgave en het terrein kan worden ontwikkeld, stellen wij u voor de raad te verzoeken in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling en tevens krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de te maken plan- en uitvoeringskosten. De verkoop en exploitatie van de woonwagendstandplaatsen maken geen onderdeel uit van deze grondexploitatie en zullen, zodra hierover meer duidelijkheid komt, middels een voorstel ter besluitvorming worden aangeboden. Dit krediet kan worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. De procedure tot verkoop is in december opgestart en zal naar verwachting medio 2024 afgerond worden.

Beoogd effect

De gemeenteraad zal in de gelegenheid worden gesteld de grondexploitatie vast te stellen. In de bijlage (INT-91368) is een specificatie van de grondexploitatie opgenomen alsmede een voorlopig civiel technisch ontwerp met bijbehorende kostenraming van de openbare ruimte waarop de grondexploitatie is gebaseerd.

Argumenten voor

1.1 en 4.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen.

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de raad expliciet te besluiten een locatie zagezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat de raad instemt met het gaan realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plan- en uitvoeringskosten.

1.2 Passend binnen het grondbeleid.

De gemeente voert pragmatisch grondbeleid, waarbij per locatie wordt gekeken of de gemeente de ontwikkeling daarvan het best door middel van actief dan wel faciliterend grondbeleid kan realiseren. Aangezien de gemeente al vele jaren eigenaar is van de te ontwikkelen grond, vindt de realisatie derhalve plaats d.m.v. actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe grond verkoopt.

1.3 Aansluiting woningbouwopgave.

Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van de Woningbouwprogrammering en -planning. Met het realiseren van deze grondexploitatie wordt voorzien in de grote behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen.

2.1. en 3.1 Gelet op het feit dat de bijlage specificatie grondexploitatie (INT-91368) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt, dient geheimhouding te worden opgelegd.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT-91368) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

3.2 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

3.2. Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Kanttelingen

1.1 en 4.1 Bijzondere woonvorm woonwagenstandplaatsen

Binnen het plangebied zijn vier woonwagenstandplaatsen beoogd. Hierover vinden gesprekken plaats met de woningcorporaties met betrekking tot verkoop en exploitatie van de woonwagenstandplaatsen. De woningcorporaties dienen deze te exploiteren en de grond aan te kopen voor sociale m2 huurprijs conform vastgoedbeleid. Er bestaat een kans dat dit niet tot een overeenkomst zal leiden en dit invloed heeft op de grondexploitatie.

1.2 en 4.2 Verkoop uitgeefbare gronden ten behoeve van woonwagenstandplaatsen

De verkoop van de uitgeefbare gronden ten behoeve van de woonwagenstandplaatsen gaat voor een m2 prijs voor sociale huurwoningen. Dit levert per saldo minder op aan grondopbrengsten.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totale plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 8 hectare groot met ruim 5 hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en circa 3 hectare uitgeefbare bouwgrond ten behoeve van 131 woningen en 4 woonwagenstandplaatsen.

De opbrengsten t.b.v. van de verkoop van de woonwagenstandplaatsen zijn opgenomen in de grondexploitatie voor een m2 prijs t.b.v. sociale huur. De verhuur, inrichting en exploitatiekosten van de woonwagenstandplaatsen maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Zodra duidelijk wordt hoe hieraan invulling en uitvoering zal kunnen worden gegeven zal hiervoor een college- en raadsvoorstel volgen.

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim 9,1 mln. euro. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit milieukundige onderzoeken, flora en fauna onderzoeken, het opruimen en verwijderen van begroeiingen en eventuele verharding, kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en voorbereiding en toezicht daarop en de planontwikkeling. De kosten worden gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond. Deze opbrengsten zijn in de grondexploitatiebegroting, conform de vastgestelde begrotingssystematiek, begroot op ca. € 9,2 mln euro.

Het ontwikkelen van deze uitleglocatie zal na realisatie effect hebben op de structurele lasten van beheer en onderhoud van openbaar gebied (verharding, groen en water). Hiervoor zal in de toekomst ook extra dekking tegenover komen te staan (areaaluitbreiding).

De grondexploitaties zien er samengevat als volgt uit:

Globaal grondgebruik	plangebied (ha)	verharding, groen, water (ha)	uitgeefbaar (ha)	aantal woningen	
	8	5	3	131	
				4	Woonwagenstandplaatsen
Totaal				135	
Grondexploitaties	Kosten	Opbrengsten	Resultaat	Resultaat op NCW per 01-01-2024	
				Winstgevend	Verlieslatend
	Ca. € 9.17 mln.	Ca. 9,22 mln.	Ca. 0,05 mln.	Ca. 0,04 mln.	-

De grondprijs, waarmee is gerekend, is conform het thans geldende vigerende grondprijzenbeleid en

bedraagt de minimale kavelprijs zoals opgenomen in de vastgestelde selectieprocedure. Ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkeling zal bijgaande grondexploitatie worden vastgesteld.

Uitvoering

Naar verwachting zal het project in de periode 2024-2028 worden uitgevoerd en afgerond.

Bijlagen

- Raadsvoorstel (Raad – 8199)
- Specificatie grondexploitatie (INT-91368) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is opgesteld door de projectgroep Parkbuurt en is afgestemd en besproken met de ambtelijke opdrachtgever en alle relevante vakdisciplines zoals planeconomie, juristen en financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder financiën en de portefeuillehouder nieuwe woonlocaties en ontwikkellocaties.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier